

RESOLUCIO

"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía"

# EL DIRECTOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD

En ejercicio de sus atribuciones legales y especialmente de la competencia asignada a la Unidad mediante el Decreto Distrital 020 de 2011, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que en el Artículo 82 de la Constitución Política de 1991, se establece que es "... deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular" y que las "... entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común".

Que mediante la Ley 388 de 1997, se reguló la participación en plusvalía de las entidades públicas como consecuencia de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.

Que de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997, el acto administrativo mediante el cual se determina el efecto plusvalía debe ser notificado a los propietarios o poseedores del inmueble objeto de la aplicación de la participación en plusvalía, quienes podrán ejercer los recursos de ley.

Que el Acuerdo Distrital 118 de 2003 "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital", modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el Artículo 82 de la Constitución Política y en los Artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004, establece lo siguiente:

"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo2 son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".

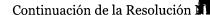
<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas. Artículo 2 Decreto Distrital 327 de 2004.





<sup>&</sup>quot;La plusvalía se puede definir como el incremento en los precios del suelo que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario sino de decisiones o actuaciones del ordenamiento territorial o de inversiones públicas, adoptadas o ejecutadas por la administración distrital en nombre del interés general". Síntesis de Coyuntura/ Dirección de economía Urbana / Dirección de Políticas Sectoriales/Subsecretaria de Planeación Socioeconómica /Secretaria Distrital de Planeación — No. 90 mayo 7 de 2009.





Hoja 2 de 6

"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía"

Que de acuerdo con el Artículo 3 del Acuerdo 352 de 2008, constituyen "... hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá, Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen...".

Que dentro de los casos incluidos en la norma antes referida como hechos generadores de la participación en plusvalía se encuentran los siguientes: El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Que el Decreto Distrital 020 de 2011: "Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones", señala en el Artículo 06, que "(...) La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital — UAECD -, dentro de un plazo inmodificable de sesenta días hábiles, establecerá el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997 y en el Artículo anterior, la norma urbanística generadora de la participación y el resto de la normatividad aplicable".

Que el artículo 1 del Decreto 560 de 2012 señala:

"Artículo 1º.- Modifiquese el artículo 8º del Decreto Distrital No.20 de 2011, el cual quedará así:

"Artículo 8º. Notificación y divulgación del acto administrativo. El acto administrativo que liquida el efecto plusvalía se notificará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, y la fijación de un edicto en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Los avisos deberán contener la siguiente información: el nombre del propietario o poseedor, la identificación del predio a través de la nomenclatura oficial, folio de matrícula y CHIP, el número y fecha del acto administrativo, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos, así como el lugar donde se puede retirar el acto administrativo y sus antecedentes, al igual que la página web en que puede ser consultado y descargado el mismo.".







Continuación de la Resolución

1,7 MAY. 2013

Hoja 3 de 6

"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía"

Que el Representante Legal de Crisalida Construcciones S.A.S, mediante Oficio 1-2012-20307 del 9 de mayo de 2012, solicitó a la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, determinar el cálculo del efecto plusvalía para el predio El Rubí, ubicado en la Calle 110 A Sur No 4 – 40 Este, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-668847 y con CHIP AAA0145ODAW.

Que mediante Memorando 3-2012-08816 del 9 de octubre de 2012, el Director de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación SDP, emitió el concepto técnico de comparación normativa, en el cual se determinó que:

# "...Cambio en el régimen y zonificación de usos de suelo.

En cuanto al cambio en el régimen y zonificación de usos de suelo, se considera que **SI** se configura un hecho generador de efecto plusvalía en tanto que el POT incorporó a usos urbanos un suelo que bajo el marco del Acuerdo 06 de 1990, estaba clasificado como Suelo Suburbano de Expansión.

A la luz del artículo 185° del Acuerdo 06 de 1990, mientras no fuera incorporado como área urbana, el desarrollo del suelo considerado como suburbano estaba definido en usos agrícolas. En este sentido, la base normativa para el cálculo del efecto plusvalía parte de la condición de suelo con usos agrícolas vigente hasta la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial (...). "

## (...)POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD:

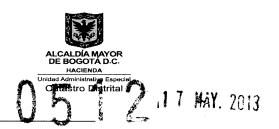
(...) Del cálculo comparativo de norma, se concluye que para el desarrollo del predio ubicado en la Calle 110 A No. Sur 4-40 Este, identificado con número de chip AAA01450DAW, **SI** se configura beneficio normativo, ya que en la normatividad anterior al POT no se contaba con normas volumétricas específicas que permitieran el desarrollo de usos urbanos en los mismos. En tal sentido, el predio de la referencia es objeto de participación de plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad. (...)"

Que mediante Oficio ER-22031 del 12 de octubre del 2012, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la UAECD, para el tratamiento de desarrollo antes mencionado.

Que la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para el tratamiento de desarrollo del predio ya referido, el cual señala:







Continuación de la Resolució

Hoja 4 de 6

"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía"

#### "(...) CONSIDERACIONES

El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es el establecimiento y modificación del régimen jurídico en cuanto al uso del suelo; debido a que al realizar la comparación normativa del predio antes de la acción urbanística según Acuerdo 6 de 1990 y Acuerdo 02 de 1997, lo clasificaba como un predio dentro del área de expansión urbana, cuyos usos eran agrícolas, y la obtenida después de la acción urbanística Plan de Ordenamiento Territorial, Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 del 11 de octubre de 2004, se mejoran, no solo incluyéndolo dentro del suelo urbano de la ciudad si no permitiendo usos más atractivos (Residencial); por tanto, si existe hecho generador de plusvalía. (...)"

Que de acuerdo con el informe técnico antes mencionado, el cálculo del efecto plusvalía se concreta en el siguiente cuadro:

DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO					
VALOR M2 OCT 11/2003	VALOR M2 DEFLACTADO A OCT 11/2004	The second secon	ÁREA BRUTA DEL LOTE M2	SOBRE	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL POT
\$4.300,00	\$4.555,65	\$47.200,00	16.841,89	\$42.644,35	\$65.318,36

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0595, según lo establece la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, en el informe técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía.

Que la referida Dependencia, convocó el día 019 de febrero de 2013, a la Sesión Única de Revisión y Discusión del Proyecto de Liquidación del Efecto Plusvalía de que trata el Artículo 06 del Decreto 020 de 2011, a la cual asistieron tanto las Direcciones de Norma Urbana, Planes Parciales y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, como la Subgerencia de Información Económica de la UAECD. En dicha sesión se levantó el acta de reunión No. 01 del 19 de febrero del 2013, que sobre el caso específico señala:









L

7 縣7. 2013

Hoja 5 de 6

"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía"

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADO R	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2012ER22031	CLL 110 A SUR 4-40	MARÍA ANDREA ROZO M	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	La SDP – DEU no presenta objeciones económicas la DNU presenta objeciones de carácter normativo y desiste del punto 2 de las mismas. La UAECD acepta las observaciones y hace las correcciones pertinentes. Se aprueba el cálculo.	UAECD

En mérito de lo expuesto,

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Determínese que el efecto plusvalía por metro cuadrado del predio ubicado en la Calle 110 A Sur No 4 – 40 Este, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-668847 y con CHIP AAA0145ODAW, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO					
VALOR M2 OCT 11/2003	VALOR M2 DEFLACTADO A OCT 11/2004	VALOR M2 OCT 11/2004	ÁREA BRUTA DEL LOTE M2	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL POT
\$4.300,00	\$4.555,65	\$47.200,00	16.841,89	\$42.644,35	\$65.318,36

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Aplíquense las tarifas adoptadas por el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía señalado en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO TERCERO. Ajústense los montos del efecto plusvalía establecidos en la presente Resolución así como los relativos a la participación en plusvalía del inmueble correspondiente, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el







Continuación de la Resolución

Hoja 6 de 6

"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía"

Artículo 2° del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el Parágrafo 2° del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO CUARTO.** Adóptese como parte integral de la presente resolución el "Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía".

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, para su conocimiento y cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1 del Decreto 560 de 2012, a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble identificado en el artículo 1 de la presente Resolución, en sus englobes y segregaciones, a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad y a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá, para lo de su competencia.

ARTÍCULO SEXTO. Notifiquese mediante la publicación de tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD-, conforme a lo previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8 del Decreto 020 de 2011, modificado por el artículo 1 del Decreto 560 de 2012, sin perjuicio de la notificación personal que se realice.

**ARTÍCULO SÉPTIMO**. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el Artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, en concordancia con las disposiciones previstas en los Artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 9 del Decreto 020 de 2011.

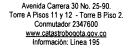
Dado en Bogotá D.C., a los 17 #47. 2013

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUSTAVO ADOLPO MARULANDA MORALES

Director

Aprobó: Proyectó: Alba Yanneth Salamanca Dimaté – Jefe Oficina Asesora Jurídica (E) Eduardo Andrés Vargas Apráez – Abogado Oficina Asesora Jurídica.









W 0512

17 hay. 2013

# INFORME RESUMEN TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 110 A SUR NO 4 – 40 ESTE

	I. MARCO LEGAL	
ACCIÓN NORMATIVA	Decreto 327 del 11 de octubre de 2004	
ACCION NORMALITA	Acuerdo 06 de 1990 - Acuerdo 02 de 1997	
	Constitución Política (Artículo 82).	
	Ley 388 de 1997 (Artículos 73 y ss)	
BASES NORMATIVAS	Acuerdo 118 de 2003.	
	Decreto Distrital 327 de 2004.	
	Acuerdo 352 de 2008.	
	Decreto Distrital 020 de 2011.	
	Decreto Distrital 560 de 2012	
FECHA DE INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA		
II. PRE	DIOS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	
No. PREDIOS	IDENTIFICACIÓN PREDIOS	
1	Calle 110 A Sur No 4 – 40 Este, identificado con el Folio de Matrícula	
4	Inmobiliaria No. 50S-668847 y con CHIP AAA0145ODAW	
	Ininobiliaria No. 505-00864/ y con Citii AAA01450DAW	
	III. PERSONAS CON INTERÉS LEGÍTIMO	
PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES	CRISALIDA CONSTRUCCIONES S.A.S	
TERCEROS INTERESADOS	Ninguno conocido.	
	III. DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA	
	Mediante Memorando 3-2012-08816 del 9 de octubre de 2012, el Director de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación SDP, emitió el concepto técnico de comparación normativa, en el cual se determinó que:	
	"Cambio en el régimen y zonificación de usos de suelo.	
	En cuanto al cambio en el régimen y zonificación de usos de suelo, se considera que SI se configura un hecho generador de efecto plusvalía en tanto que el POT incorporó a usos urbanos un suelo que bajo el marco del Acuerdo 06 de 1990, estaba clasificado como Suelo Suburbano de Expansión.	
CONCEPTO DE NORMA	A la luz del artículo 185° del Acuerdo 06 de 1990, mientras no fuera incorporado como área urbana, el desarrollo del suelo considerado como suburbano estaba definido en usos agrícolas. En este sentido, la base normativa para el cálculo del efecto plusvalía parte de la condición de suelo con usos agrícolas vigente hasta la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial (). "	
	()POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD:	
	() Del cálculo comparativo de norma, se concluye que para el desarrollo del predio ubicado en la Calle 110 A No. Sur 4-40 Este, identificado con número de chip AAA0145ODAW, SI se configura beneficio normativo, ya que en la	

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre a Pisos 11 y 12 - Torre B. Piso 2.
Connutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Linea 195







M

0012

### INFORME RESUMEN

## TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 110 A SUR NO 4 – 40 ESTE

Hoja 2 de2 normatividad anterior al POT no se contaba con normas volumétricas específicas que permitieran el desarrollo de usos urbanos en los mismos. En tal sentido, el predio de la referencia es objeto de participación de plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad. (...)" SOLICITUD DE Mediante Oficio ER-22031 del 12 de octubre del 2012, la Dirección de Economía CÁLCULO DEL EFECTO Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la UAECD, para el tratamiento de desarrollo antes mencionado. **DE PLUSVALÍA** la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para el tratamiento de desarrollo del predio ya referido, el cual señala: DETERMINACIÓN DEL "(...) CONSIDERACIONES EFECTO DE PLUSVALÍA El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es el establecimiento y modificación del régimen jurídico en cuanto al uso del suelo; debido a que al realizar la comparación normativa del predio antes de la acción urbanística según Acuerdo 6 de 1990 y Acuerdo 02 de 1997, lo clasificaba como un predio dentro del área de expansión urbana, cuyos usos eran agrícolas, y la obtenida después de la acción urbanística Plan de Ordenamiento Territorial, Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 del 11 de octubre de 2004, se mejoran, no solo incluyéndolo dentro del suelo urbano de la ciudad si no permitiendo usos más atractivos (Residencial); por tanto, si existe hecho generador de plusvalía. De acuerdo con el informe técnico antes mencionado, el cálculo del efecto plusvalía se concreta en el siguiente cuadro: DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 CONCLUSIÓN TRATAMIENTO DE DESARROLLO **DEL PROCESO** VALOR M2 VALOR M2 DEFLACTAD VALOR ÁREA PLUSVALÍ PLUSVALÍ M2 OCT A SOBRE A SOBRE **BRUTA** OCT O A OCT 11/2003 11/2004 11/2004 DEL LOTE ÁREA ÁREA ÚTIL POT **BRUTA** M2 \$47.200,00 \$4.300,00 \$4.555,65 16.841,89 \$42.644,35 \$65.318,36

ALBA YANNETH SALAMANCA DIMATE

Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró:

Eduardo Andrés Vargas Apráez - Abogado Oficina Asesora Jurídica 🗸



